

**ÅRSREDOVISNING FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
VIDÖSTERN**

769610-6603

**RÄKNESKAPSÅRET
2021-01-01 2021-12-31**



Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Vidöstern
769610-6603

Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-11
Noter till resultaträkning	8-9
Övriga noter	11
Underskrifter	12

JS
MO
EZ

Styrelsen för Brf Vidöstern / 05266 (769610-6603) får härmed avge årsredovisningen för räkenskapsåret 2021-01-01—2021-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-03-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-09-28 och nuvarande stadgar registrerades 2004-03-16. Föreningen har sitt säte i Stockholms Kommun, Stadsdel Årsta kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Vidöstern 1 i Stockholms Kommun, Stadsdel Årsta kommun, omfattande adresserna Bolmensvägen 13,15. Vidöstern 1 byggdes år 1945. Marken är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet löper tills 2025-03-31.

Föreningen äger fastigheten Vidöstern 2 i Stockholms Kommun, Stadsdel Årsta kommun, omfattande adresserna Bolmensvägen 17,19. Vidöstern 2 byggdes år 1945. Marken är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet löper tills 2025-03-31.

I nedanstående tabell specificeras innehållet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
24	Lägenheter, bostadsrätt	1 353
1	Lägenheter, hyresrätt	46
3	Lokaler, hyresrätt	57
4	Antal p-platser	

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2021-06-16. På stämman deltog 16 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Malin Olsson	Ordförande
Sirwan Zarifnejad	Kassör
Lena Stefanson	Sekreterare
Sanna Pyykönen	Suppleant (tjänstgörande suppleant from sept 2021)
Peter Nyberg	Suppleant
Oskar Silén	Suppleant (avgått Jan 2022)

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Lena och Malin

Föreningens firma tecknas av Malin Olsson, Sirwan Zarifnejad och Lena Stefanson.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av två styrelsemedlemmar i förening.

U

JS
MO
SL

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Carina Toresson, Toresson Revision.

Valberedningen har utgjorts av Ted Jonesig och Gunnel Göransson.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2021	Målning av takfot på fastigheternas framsida Dränering/fuktspärr av husgrund baksidan/kortsidan av Bolmensvägen runt port 19, installerat ventilerat golv i mark lägenhet port 19 Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) samt genomgång av ventilation
2020	Puts på gavelfasader inåt gården mellan fastigheterna. Beskrining av träd närmast huskropparna. Byte/Renovering av trappträcken.
2019	Dränering/fuktspärr av husgrund samt gångväg utanför Bolmensvägen 13-15.
2018	Renovering av källartrappa Bolmensvägen 13 samt införande av luftspalt för att förebygga fuktskador i lokalen. Översyn av långsiktig underhållsplan.
2017	Renovering av lokal på Bolmensvägen 13, källarplan.
2016	Renovering av fasader (nedre delen av framsidans fasad)
2015	Renovering av fasader mot bakgård. Relining av avloppsrör ingjutna i källargolv
2011	Ny torktumlare till tvättstugan
2010	Renovering av fönster med nya båg- och energiglas på befintliga karmar, nya balkongdörrar
2009	Nya tvättmaskiner till tvättstugan
2007	Stambyte, vatten och avloppsstammar bytta i kök och badrum, radiatorventiler bytta Renovering av trappor, balkongerna kompletteringsrenoverades i olika omfattning, portodörrar ersattes med nya Ny elcentral och dragningskablar av nya elstigar i lägenheterna
2006	Omläggning av yttertakets tätskikt, slaggisoleringen ersattes med modern isolering, vindsanering Ny undercentral, dvs reglersystem, pumpar, ställdon, ventiler, värmepump med mera byttes ut till ett modernt energieffektivt system
2005	Renovering av tvättstugan

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2022	Stamspolning båda husen och alla lägenheter Dränering/fuktspärr av husgrund framsidan av Bolmensvägen 17-19 Inköp av nytt torkskåp.

Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2021-04-01 med 3 procent.

Föreningen planerar ingen ytterligare höjning under kommande verksamhetsår.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 35 st. Under året har 4 avgått samt 3 tillkommit. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 34 st.

0

LS
MO
SL

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk och teknisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Fastighetsskötsel	Fined Fastighetsskötsel AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

OVK - allt såg bra ut

Brandskyddsgenomgång - allt såg bra ut.

Det har skapats 2 nya förrådsutrymmen i pannrummet under våren. Ett förråd till uthyrning som hyrs av boende i fastigheten och ett gemensamt "hobbyrum" där det finns möjligheter att vara kreativ.

Under våren 2021 köptes det in material för Odling- trivsel på gården endast lite kostnad för inköp av material. Alla som vill får vara delaktiga och hjälpa till.

Fuktskada som uppstod vid boendes lägenhet i port 19 har föreningen åtagit sig att åtgärda genom montering av mekaniskt ventilerat golv som utfördes av Amalin AB i November 2021.

Denna åtgärd var en rekommendation av Anticimex efter deras besiktning som genomfördes september 2021.

Vi fick även i december 2021 ny hyresgäst till hyreslokalen i källarplan vid port 13.

d

MS
LS
S

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	1 390	1 347	1 353	1 335
Resultat efter fin. poster (tkr)	-482	-627	-311	-476
Soliditet (%)	47,1	48,1	49,3	49,7

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	15 962 769	711 891	1 137 809	-5 943 095	-627 003	11 242 372
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämma</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			97 602	-97 602		
Balanserat i ny räkning				-627 002	627 003	
Årets resultat					-481 943	-481 943
	15 962 769	711 891	1 235 411	-6 667 699	-481 943	10 760 429

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Förslag till resultatdisposition	
Balanserat resultat	-6 667 699
Årets resultat	-481 943
Totalt	-7 149 642
Avsättning till yttre fond	97 602
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	-7 244 544
Summa	-7 146 942

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

0

LS MO

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 389 622	1 347 163
Summa rörelseintäkter		1 389 622	1 347 163
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 177 346	-1 295 222
Övriga externa kostnader	4	-32 401	-17 900
Personalkostnader och arvoden		-13 142	-6 571
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-499 440	-499 440
Summa rörelsekostnader		-1 722 329	-1 819 133
Rörelseresultat		-332 707	-471 970
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-149 246	-155 033
Summa finansiella poster		-149 236	-155 033
Resultat efter finansiella poster		-481 943	-627 003
Resultat före skatt		-481 943	-627 003
Årets resultat		-481 943	-627 003

0

ms
LJ
sz

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	22 263 017	22 762 457
Inventarier, maskiner och installationer		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		22 263 017	22 762 457
Summa anläggningstillgångar		22 263 017	22 762 457
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 740	4 745
Övriga fordringar		6 067	6 802
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		64 720	63 907
Summa kortfristiga fordringar		75 527	75 454
Kassa och bank			
Kassa och bank	6	524 953	539 856
Summa kassa och bank		524 953	539 856
Summa omsättningstillgångar		600 480	615 310
SUMMA TILLGÅNGAR		22 863 497	23 377 767

0

LS
NO
28

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		16 674 660	16 674 660
Fond för yttre underhåll		1 235 411	1 137 809
Summa bundet eget kapital		17 910 071	17 812 469
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 667 699	-5 943 095
Årets resultat		-481 943	-627 003
Summa fritt eget kapital		-7 149 642	-6 570 098
Summa eget kapital		10 760 429	11 242 371
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	7 850 000	11 900 000
Summa långfristiga skulder		7 850 000	11 900 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfr skuld	7	4 000 000	-
Leverantörsskulder		62 885	42 527
Skatteskulder		2 659	7 952
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		187 524	184 917
Summa kortfristiga skulder		4 253 068	235 396
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 863 497	23 377 767

0

MS
LS

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Arsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

Anläggningstillgångar	% per år	(% föreg år)
Byggnad	1%	(1%)
Ombyggnad Tak	5%	(5%)
Underhållscentral	5%	(5%)
Vitvaror	20%	(20%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

d

MM
ca

Noter till resultaträkning
Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	1 204 195	1 177 700
Hyror	181 361	168 269
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	4 046	1 183
Övriga hyresintäkter	-40	11
	<u>1 389 562</u>	<u>1 347 163</u>

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2021	2020
Drift		
Fastighetsskötsel	109 598	78 627
Tillsyn, besiktning, kontroller	8 679	25 239
Trädgårdsskötsel	4 924	10 313
Snöröjning	20 594	
Reparationer	149 865	67 716
El	20 743	25 053
Uppvärmning	271 564	243 878
Vatten	52 965	45 714
Sophämtning	38 862	36 141
Försäkringspremie	29 144	28 126
Tomträttsavgäld	102 400	102 400
Fastighetsavgift bostäder	31 672	35 725
Fastighetsskatt lokaler	1 340	1 340
Övriga fastighetskostnader	6 083	2 543
Kabel-tv/Bredband/IT	56 594	56 768
Förvaltningsarvode ekonomi	72 362	69 456
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	11 290	350
Panter och överlåtelser	7 735	8 221
Övriga externa tjänster	5 232	3 879
	<u>1 001 646</u>	<u>841 489</u>
Underhåll		
Fasader		453 613
Övrigt	175 700	
	<u>1 177 346</u>	<u>1 295 102</u>
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 177 346	1 295 102

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Porto / Telefon	1 651	1 650
Konsultarvode	12 500	
Revisionarvode	18 250	16 250
Summa	32 401	17 900

0

MS 5

Noter till balansräkning

Not 5 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	18 745 248	18 745 248
-Ombyggnad	9 017 047	9 017 047
-Mark		
	27 762 295	27 762 295
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 999 838	-4 500 398
-Årets avskrivning enligt plan	-499 440	-499 440
	-5 499 278	-4 999 838
Redovisat värde vid årets slut	22 263 017	22 762 457
Taxeringsvärde		
Byggnader	14 734 000	14 734 000
Mark	17 800 000	17 800 000
	32 534 000	32 534 000
Bostäder	32 400 000	32 400 000
Lokaler	134 000	134 000
	32 534 000	32 534 000

Not 6 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Swedbank	-	2 806
Nordea	106	149 290
Avräkningskonto Fastighetsägarna	524 847	387 760
Summa	524 953	539 856

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Kreditgivare	Villkors- ändrings- dag	Räntesats 2021-12-31	Skuldbelopp 2021-12-31	Amorteras inom 1 år	Skuldbelopp 2020-12-31
Nordea	2023-10-18	0,97%	3 850 000	50 000	3 900 000
Nordea	2022-10-25	0,42%	4 000 000		4 000 000
Nordea	2023-10-18	1,75%	4 000 000		4 000 000
			11 850 000	50 000	11 900 000
Varav långfristig del					7 850 000
Varav kortfristig del					4 000 000

Beräknad låneskuld om 5 år är 11.600.000 kr

Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år. 4 000 000
Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år. 7 850 000

d

L5

MO
nd

Övriga noter

Not 8 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	12 041 000	12 041 000
Summa ställda säkerheter	12 041 000	12 041 000

Not 9 Eventualförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat.

d

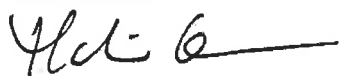
MO
2

LS

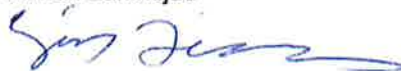
Underskrifter

Stockholm 2022-05-24

Malin Olsson



Sirwan Zarifnejad



Lena Stefansson



Min revisionsberättelse har lämnats den 2022-06-02



Carina Toresson
Toresson Revision

